

Neljännesvuosikatsaus

Keskeisimmät tapahtumat (01.04.–30.06.)

Rahaston koko (NAV) oli kvartaalin lopussa noin 494 miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä rahaston kiinteistösalkun arvo oli noin 824 miljoonaa euroa. Rahaston tuotto kvartaalilla oli -1,4 % ja vuoden alusta -4,3 %, sisältäen tuotonjaon 0 euroa/osuus 31.3. Alusta alkaen rahasto on tuottanut yhteensä 35,2 %, eli tuotto vuositason on 2,7 %.

Rahaston vieras pääoma

Rahasto voi ottaa pitkäaikaista vierasta pääomaa enintään puolet rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahasto voi pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Rahastolla oli vierasta pääomaa 365 miljoonaa euroa 30.06.2026.

Kiinteistöomaisuus ja vuokralaiset

Kvartaalin lopussa rahasto omisti 37 kohdetta (ml. 0 rakenteilla olevaa kohdetta), joiden yhteenlaskettu tämänhetkinen vuokrattava pinta-ala on noin 311 000 m², keskimääräinen arvostus 2600 €/m² ja vuokrausaste 86 %. Rahaston edeltävän 12 kuukauden nettovuokratuotto oli 5,1 % ja arviokirjojen mukainen potentiaalinen tuotto 7,0 %.*

Salkunhoitajan kommentti

Rahaston kvartaalituotto oli negatiivinen pääosin toimistokohteiden arvonlaskun vuoksi, vaikka operatiivinen suorituskyky jatkoi positiivista kehitystään. Retail-markkina säilyi vakaana, kun taas toimistomarkkina jatkui edelleen haastavana: sijoittajakysyntä kohdistui edelleen valikoivasti moderneihin, hyvin saavutettaviin prime-kohteisiin.

Rahasto vahvisti rahoitusasemaansa kvartaalin aikana velkoja lyhentämällä sekä sopimalla uudesta 315 miljoonan euron seniorivakuudellisesta lainajärjestelystä, jolla uudelleenrahoitetaan rahaston olemassa olevaa velkarahoitusta. Raportointikaudella rahasto myi yhden liiketilakohteen pääkaupunkiseudulta ja yhden toimistokohteen Tampereelta.

PERUSTIEDOT

NAV, milj. eur	493,7
NAV, sis. toteutetut nettomerkinnot	473,8
Kiinteistövarallisuus, milj. eur	823,8
Rahasto-osuuden arvo	81,69 (30.06.2026)
Salkunhoitaja	Emma Kaksonen
Aloituspäivä	31.12.2014
ISIN-koodi	FI4000125323 (1 T)
SFDR-luokittelu	SFDR 9
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio p.a.	1,95 % + tuottosidonnainen palkkio
Merkintä-/lunastuspalkkio	2,00 % / 0,00-2,00 %
Hallinto- ja toimintakulut yht. p.a.	1,98 %
Rahaston kaupankäynnin kulut p.a.	0,54 %

Rahastolla on 417 vuokrasopimusta ja 295 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 24 %. eQ Liikekiinteistöjen vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokranmäärällä painotettu maturiteetti oli kvartaalin lopussa 4,8 vuotta.

*Toteutunut nettovuokratuotto-% kuvaa raportointihetkeä edeltävän 12 kk nettovuokratuoton toteumaa euroina jaettuna keskimääräisellä kiinteistöomaisuuden arvolla. Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä kiinteistöjen bruttovuokratuotoista, käyttökorvauksista ja muista kiinteistöjen tuotoista kiinteistöjen ylläpito- ja muut kulut. Arviokirjojen potentiaalinen tuotto-% kuvaa ulkopuolisten arvioitsijoiden kohdekohtaisten arviokirjojen potentiaalista tuottoa ottaen huomioon nykyisen vuokrasopimuskannan lisäksi raportointihetkellä vuokraamattomien tilojen tuottopotentiaal, joka pohjautuu arvioitsijoiden näkemykseen markkinavuokrista, tilojen vuokrauspotentiaalista sekä kiinteistöjen ylläpito- ja muista kuluista.

RISKIT

Riski-indikaattori (1-7) 4 (keskiverto)
Suositeltava vähimmäissijoitus aika 5 vuotta
Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta 5 vuotta. Indikaattori ilmaisee rahaston riskitason verrattuna muihin sijoitus-tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti rahaston sijoittaja menettää rahaa markkinatapahtumien kuten kiinteistöjen arvonlaskun takia. Rahaston käyttämä velkarahoitus korostaa mahdollista arvon alenemista. Riski-indikaattori ei välttämättä huomioi, että sijoitusten realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tappioihin ja viivästyttää lunastusten maksamista.

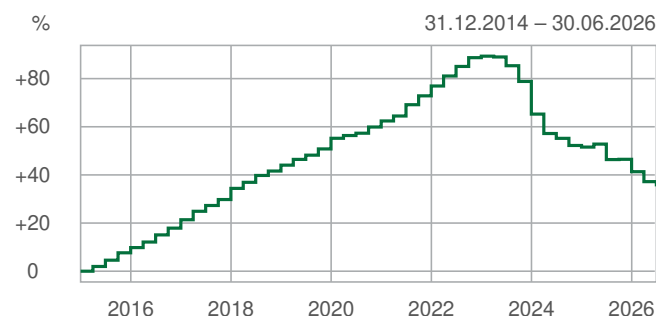
TUOTTOKEHITYS

3 kk	-1,4 %
6 kk	-4,3 %
12 kk	-7,6 %
3 v p.a.	-10,0 %
perustamisesta lähtien p.a.	2,7 %
2025	-6,7 %
2024	-8,3 %
2023	-12,7 %
2022	7,0 %
2021	8,9 %

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA

Liiketilat	47 %
Toimistot	41 %
Muut	12 %

OSUUDEN ARVONKEHITYS



Osuuden arvo korjattu tuotonjaolla (ennen veroja).

KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA

Pääkaupunkiseutu	77 %
Tampereen alue	13 %
Hämeenlinnan alue	6 %
Kuopion alue	3 %
PKS:n lähialue	1 %